

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 5429/11.6YYPR-T-B.P2.S1

Relator: FERNANDA ISABEL PEREIRA

Sessão: 03 Março 2016

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

ARRENDAMENTO URBANO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FIANÇA

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

LOCATÁRIO

OBJECTO INDETERMINAVEL

OBJETO INDETERMINÁVEL

OBRIGAÇÃO FUTURA

DUPLA CONFORME

ANULAÇÃO DE SENTENÇA

AMPLIAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

CASO JULGADO MATERIAL

CASO JULGADO FORMAL

Sumário

I - A figura da dupla conforme pressupõe que o acórdão da Relação confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1.^a instância submetida à sua apreciação em sede de recurso e não qualquer outra anteriormente proferida e, entretanto, revogada por decisão da Relação também anterior.

II - O acórdão da Relação que, alicerçado num enquadramento jurídico diverso, anula a sentença proferida pela 1.^a instância com vista à ampliação da matéria de facto, não constitui caso julgado material relativamente à solução jurídica nele preconizada, mas apenas caso julgado formal quanto à necessidade da referida ampliação, podendo, portanto, o tribunal a quo, após a ampliação fáctica determinada, decidir em sentido diverso do propugnado naquele acórdão.

III - À fiança inserida em contrato de arrendamento celebrado no domínio da vigência do RAU, que perdurou até 2011 (data em que já se encontrava em

vigor o NRAU), é aplicável o disposto no revogado art. 655.º, n.º 2, do CC por ter sido na consideração desse regime legal que o fiador avaliou o risco da responsabilidade assumida (art. 59.º, n.º 1, do NRAU, e art. 12.º, n.º 2, do CC).

IV - A interpretação do art. 655.º, n.º 2, do CC, no que concerne à questão de saber se a fiança do locatário abrangia ou não as prorrogações do contrato de arrendamento urbano, não era pacífica na doutrina e na jurisprudência, defendendo uma corrente o carácter supletivo da norma e outra o seu carácter imperativo.

V - De harmonia com a tese da imperatividade da norma, que é a que melhor corresponde à letra e à razão de ser do preceito, a fiança manter-se-ia para além do período de cinco anos após a primeira renovação do contrato havendo indicação precisa no seu clausulado do número de renovações ou tendo sido outorgada nova convenção, posterior e autónoma, que traduzisse a reafirmação da vontade de o fiador continuar vinculado à garantia que prestara.

VI - A cláusula inserida em contrato de arrendamento que é omissa quanto à expressa previsão de um concreto número de renovações ou de um período de duração da fiança não observa as exigências contidas no art. 655.º, n.º 2, do CC necessárias para que a garantia persista para além do prazo de cinco anos após a primeira renovação do contrato, tanto mais que, sendo contemporânea com a outorga do contrato, não pode valer como nova convenção por lhe faltar a necessária autonomia.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. Relatório:

AA deduziu oposição à acção executiva que lhe moveu **BB**, pedindo a extinção da execução ou, pelo menos, a redução da quantia exequenda.

Alegou, em síntese, que a fiança prestada à sociedade arrendatária se extinguiu por força do disposto no artigo 655º nº 2 do Código Civil, uma vez que, em face da cláusula 12ª do contrato de arrendamento, se tornou indeterminável a sua obrigação e não houve qualquer convenção posterior ao mesmo que tivesse vindo balizar os limites da fiança prestada, pelo que não está vinculado ao pagamento dos valores pedidos e vencidos a partir de 1 de

Junho de 2009.

Alegou ainda que não se mostram devidos os montantes peticionados respeitantes à penalização de 50% do valor das rendas relativas aos meses de Julho de 2009 a Janeiro de 2011, que a arrendatária não se constituiu em mora por não ter sido interpelada e que as consequências da não entrega do locado pela executada após a resolução contratual não estão abrangidas pela fiança.

A exequente contestou, aduzindo, em suma, que o oponente e demais executados pessoas singulares quiseram obrigar-se por todas as renovações do contrato e acordaram com a exequente a manutenção da fiança prestada após a sua resolução e até efectiva entrega do locado, tendo esta condição sido pressuposto essencial da celebração do contrato. Alegou, ainda, que a posição sustentada pelo oponente consubstancia abuso de direito, além de que o artigo 655º do Código Civil não é aplicável, no caso, por ter sido revogado.

Terminou pedindo a improcedência da oposição.

Saneado o processo, foi proferida de imediato decisão, que julgou a oposição procedente e extinta a execução quanto ao oponente.

Apelou a exequente, tendo o Tribunal da Relação do Porto, por acórdão de 1 de Julho de 2013, decidido “ [em] *julgar parcialmente procedente a Apelação, [em] revogar a Sentença recorrida e [em] determinar o prosseguimento da acção para averiguação do concreto ponto de Facto referido e decidir, a final, em conformidade com o acima exposto*”.

O oponente recorreu para o Supremo Tribunal de Justiça. A revista não foi admitida, em virtude de o acórdão da Relação não ter posto termo ao processo.

Cumprido o determinado, foi proferida nova sentença a julgar “*parcialmente provada a oposição deduzida, julgando extinta a execução quanto ao montante de € 39.634,24 referido no requerimento executivo e prosseguindo nos termos e para satisfação das quantias supra expostas na página 13 desta sentença, acrescidos de juros à taxa supletiva legal*”.

Desta sentença apelou oponente.

Mais uma vez o Tribunal da Relação do Porto proferiu acórdão, em 15 de Junho de 2015, julgando, desta feita, a apelação procedente e,

consequentemente, extinta a execução instaurada contra o oponente.

Recorre agora de revista a exequente para este Supremo Tribunal

Da alegação de recurso oportunamente apresentada extraem-se, em resumo, como questões nucleares a apreciar as seguintes:

- ofensa de caso julgado material formado pelo acórdão da Relação de 1 de Julho de 2013, que apreciou e revogou a sentença primeiramente proferida nos autos;
- aplicação no tempo do regime do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que revogou o artigo 655º do Código Civil;
- saber se, aplicando-se este último preceito, a responsabilidade do fiador recorrente está limitada ao período de cinco anos após a primeira renovação do contrato de arrendamento ou se prevalece a cláusula contratual que prevê a sua responsabilidade para além desse período;
- e, neste último caso, apreciar se ocorre indeterminabilidade temporal da fiança, sendo esta nula, e se a responsabilidade do fiador se circunscreve às rendas propriamente ditas ou se abrange os quantitativos peticionados a título de indemnização, bem como os devidos após a resolução do contrato e até à entrega do locado.
- a título subsidiário, averiguar da essencialidade de matéria de facto alegada pelo recorrente nos artigos 7, 9 a 20 e 29 da contestação, desconsiderada na 1ª instância, para eventual integração de erro sobre o objecto ou sobre os motivos do negócio, nos termos dos artigos 251º e 252º do Código Civil, e para a caracterização de abuso de direito.

Na sua contra-alegação pugnou o oponente pela inadmissibilidade do recurso por existir dupla conforme e, a não ser assim entendido, pela sua improcedência.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. Fundamentos:

De facto:

O Tribunal da Relação considerou assentes, com relevância para a decisão de mérito, os seguintes factos:

- a) Por contrato escrito, celebrado em 31/05/2002, a Apelante BB deu de arrendamento à Executada “CC - INVESTIMENTOS HOTELEIROS, S.A.”, o prédio urbano, composto por casa de rés-do-chão e fachada poente rebocada, com duas divisões, sito na Avenida ..., n.º ..., da freguesia de ..., concelho do Porto, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 26..., e inscrito na respectiva matriz predial urbana no artigo 557º;
- b) O arrendado destinou-se a casa de chá, pastelaria e geladaria;
- c) Tendo sido celebrado pelo prazo de um ano, com início no dia 01/06/2002, renovável por iguais e sucessivos períodos de tempo;
- d) A renda anual fixada para o primeiro ano de vigência do contrato foi a de € 19.769,20, a pagar em quintos mensais de € 3.953,84, o primeiro referente a Janeiro/2003;
- e) Ficou, ainda, estipulado que o valor da renda anual, no caso de renovação do aludido contrato, seria a que resultasse da aplicação do coeficiente de actualização estipulado por Portaria Governamental atinente às rendas fixadas para comércio e indústria, devendo ser paga em duodécimos, e vencendo-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior ao que dissesse respeito;
- f) Ainda mediante o referido contrato e sua cl. 12ª, AA, que teve intervenção por si e como administrador da locatária, obrigou-se, assim como os demais fiadores, perante BB, assumindo a responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as obrigações emergentes do contrato de arrendamento quer pelo seu período inicial, quer pelas suas renovações, renunciando expressamente ao benefício de excussão, fiança essa que se manterá, não obstante as alterações de rendas e mesmo após o decurso do prazo de cinco anos sobre a primeira renovação; a fiança prestada durará enquanto a segunda outorgante (a locadora) não restituir o prédio arrendado, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeitas condições de conservação, e passível de pronta ocupação e uso, após vistoria e aceitação pela primeira outorgante.
- g) Por notificação judicial avulsa operada em 26/01/2011, a locadora procedeu à comunicação da resolução do referido contrato de arrendamento, tendo por

base a falta do pagamento das rendas devidas por período superior a três meses;

h) E, subsequentemente, instaurou uma execução com vista ao ressarcimento das seguintes quantias, num total de € 139.210,06:

- € 39.634,24 - penalização de 50% do valor das rendas vencidas entre 01/06/2009 e 01/09/2010, e relativas aos meses compreendidos entre Julho/2009 e Outubro/2010, a título de indemnização por mora;

- € 48.292,80 - rendas vencidas e não pagas entre 01/10/2010 e 01/07/2011, e relativas aos meses de Novembro/2010, Dezembro/2010, Janeiro/2011, Fevereiro/2011, Março/2011, Abril/2011, Maio/2011, Junho/2011, Julho/2011 e Agosto/2011.

- € 48.292,80 - penalização de 50% do valor das rendas vencidas e não pagas entre 01/10/2010 e 01/07/2011, relativas aos meses de Novembro/2010, Dezembro/2010, Janeiro/2011, Fevereiro/2011, Março/2011, Abril/2011, Maio/2011, Junho/2011, Julho/2011 e Agosto/2011, e a título de indemnização por mora;

- € 2.382,85 - juros de mora, calculados sobre o capital de € 60.451,36 petitionado na notificação judicial avulsa dada à execução; e

- € 607,37 - juros de mora computados sobre todas as rendas vencidas e não pagas até à data da entrada em Juízo do requerimento inicial.

i) Em 13 de Maio de 2011 foi instaurada execução para entrega de coisa certa, nos termos constantes de fls. 380 a 383, tendo a(o) Executada(o) sido citada(o) em 23 de Maio de 2011.

j) Em 4 de Dezembro de 2012 foi lavrada transacção no processo referido, judicialmente homologada, nos termos e com o conteúdo constante de fls. 386 a 389, onde se acordou, além do mais, que o locado foi entregue à exequente naquela mesma data.

De direito:

1. Questão Prévia:

O oponente, ora recorrido, veio suscitar na sua contra-alegação a questão da inadmissibilidade do recurso de revista com fundamento na existência de

«dupla conforme».

Sustenta que a sentença primeiramente proferida na 1ª instância, que, afastando a aplicação do regime da lei nova - Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro -, julgou procedente a oposição e extinta a execução contra si instaurada pela exequente, aqui recorrente, com fundamento no disposto no artigo 655º do Código Civil, e concluiu pela caducidade da fiança prestada à locatária no âmbito do contrato de arrendamento, foi confirmada pelo mais recente acórdão da Relação do Porto, agora impugnado, formando-se com tal coincidência de julgados dupla conforme impeditiva do presente recurso de revista, nos termos do disposto no artigo 671º nº 3 do Código de Processo Civil.

Esta argumentação não colhe.

O acórdão da Relação objecto do presente recurso de revista não apreciou aquela sentença da 1ª instância, revogada por acórdão de 1 de Julho de 2013, mas a sentença posteriormente proferida, em 26 de Maio de 2014, a qual, após a ampliação da matéria de facto e produção de prova documental, julgou a oposição parcialmente procedente e extinta a execução quanto ao montante de € 39.634,24, determinando o seu prosseguimento quanto ao mais.

A coincidência verificada entre o decidido no acórdão ora recorrido e na primeira sentença proferida na 1ª instância não é susceptível de configurar a dupla conformidade de decisões apta a obstar ao presente recurso de revista.

Com efeito, a figura da dupla conforme pressupõe que o acórdão da Relação confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1ª instância submetida à sua apreciação em sede de recurso e não qualquer outra anteriormente proferida e, entretanto, revogada por decisão da Relação também anterior.

Improcede, assim, a questão prévia atinente à inadmissibilidade do recurso de revista suscitada pelo oponente.

2. Entrando na apreciação do mérito do recurso, a primeira questão que se coloca é a de saber se o acórdão recorrido violou caso julgado material formado pelo acórdão da Relação de 1 de Julho de 2013, que apreciou e revogou a sentença primeiramente proferida nos autos.

Este acórdão julgou válida a fiança prestada pelo oponente e determinou o prosseguimento dos autos para em sede de facto ser averiguado se a locatária tinha sido devidamente interpelada para proceder à entrega do locado.

Considera a recorrente que, tendo sido interposto recurso de revista deste acórdão, que veio a ser rejeitado por decisão do Exmo. Relator, se constituiu caso julgado relativamente ao segmento em que julgou válida a fiança prestada pelo oponente, obstando, dessa forma, à reapreciação da mesma questão no processo.

Não tem, porém, razão a recorrente, como se verá.

Como já escrevemos no Acórdãos deste Supremo Tribunal proferido na Revista nº 1106/08.3TJVNF.P1.S1, *a garantia de imodificabilidade da decisão transitada em julgado impede que seja submetida à apreciação do tribunal uma causa que envolva a repetição de outra já julgada com trânsito em julgado, cuja decisão, sendo de mérito, se torna vinculativa dentro e fora do processo, de tal forma que, no caso de terem sido proferidos julgados contraditórios sobre a mesma pretensão por não ter actuado o caso julgado, é dada prevalência à decisão primeiramente transitada em julgado (artigos 580º nº 1, 619º nº 1 e 625º nº 1 do actual Código de Processo Civil) ”.*

Também o Professor Miguel Teixeira de Sousa dá nota de que o instituto do caso julgado constitui *“uma exigência da boa administração da justiça, da funcionalidade dos tribunais e da salvaguarda da paz social, pois evita que uma mesma acção seja instaurada várias vezes, obsta a que sobre a mesma situação recaiam soluções contraditórias e garante a resolução definitiva dos litígios que os tribunais são chamados a dirimir. Ele é, por isso, expressão dos valores de segurança e certeza que são imanentes a qualquer ordem jurídica”* (Estudos Sobre o Novo Processo Civil, Lex, 1997).

Está em causa no presente recurso saber se o acórdão do Tribunal da Relação que anule sentença proferida pela 1ª instância com vista à ampliação da matéria de facto alicerçado num enquadramento jurídico diverso pode constituir caso julgado material relativamente à solução jurídica nele preconizada como solução plausível da questão de direito.

De harmonia com o estabelecido no artigo 712º nº 4 do Código de Processo Civil, na versão do DL nº 303/2007, de 24 de Agosto, vigente na data em que foi proferido o acórdão referido (actual artigo 662º nº 2 al. c)) pode a Relação, no âmbito do julgamento da apelação, anular a decisão da 1ª instância

quando, além do mais, considere indispensável o aditamento de factos alegados e controvertidos não considerados.

A ampliação da matéria de facto pressupõe, naturalmente, a existência de facticidade de suporte alegada pelas partes (artigo 5º nº 1 do Código de Processo Civil) e, bem assim, que a Relação perspetive, numa ponderação séria, a eventual demonstração dos factos a aditar como indispensável à luz da solução jurídica que perfilha, atribuindo-lhe, neste caso, a lei poderes de *cassação*. A anulação com essa finalidade só terá, contudo, lugar se do processo não constarem todas as provas, pois, caso os elementos de prova relevantes figurem no processo, caberá à Relação apreciá-los e introduzir na decisão fáctica as pertinentes alterações.

O juízo decisório subjacente ao acórdão anulatório da Relação não é, porém, vinculativo para o tribunal recorrido. Verdadeiramente, esse acórdão apenas constitui caso julgado formal quanto à necessidade de ampliação da matéria de facto de modo a abranger as várias soluções plausíveis da questão de direito numa ulterior decisão de mérito. A solução de direito nele avançada não forma caso julgado material impeditivo de nova e diversa apreciação de mérito. Na verdade, o tribunal *a quo* poderá, após a ampliação fáctica determinada pelo tribunal superior e o respectivo julgamento, decidir em sentido diverso do propugnado no acórdão do Tribunal da Relação no tocante à resolução jurídica do litígio, mesmo que a facticidade aditada venha a resultar provada (neste sentido o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18.12.2012, *in CJSTJ*, Tomo III, p. 176).

Como, lapidarmente, escreveu Amâncio Ferreira, *diversamente do que acontece com o Supremo Tribunal de Justiça, a quem exclusivamente se aplica o disposto no nº 1 do artigo 730º* (actual artigo 683º do Código de Processo Civil), *exorbita a Relação dos poderes que lhe são conferidos pelo nº 4 do art. 712º quando, ao determinar a repetição do julgamento em ordem à indagação da matéria de facto considerada indispensável, declara qual o regime jurídico aplicável ao caso concreto e como devem ser interpretadas e aplicadas as respectivas normas legais* (*Manual dos Recursos em Processo Civil*, 2ª ed., Almedina, págs. 193 e 194).

Só ao Supremo Tribunal de Justiça está cometida a definição vinculativa do direito aplicável ao caso concreto quando entenda que a decisão de facto pode e deve ser ampliada em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito (artigos 682º nº 3 e 683º). Resolvida a questão de direito nestes moldes, cabe à Relação decidir em conformidade com o determinado, não

sendo, então, já admissível novo recurso de revista do acórdão assim proferido, a não ser que deixe de observar-se o estatuído, com força vinculativa, pelo Supremo Tribunal.

O acórdão da Relação do Porto agora sob recurso não incorreu, por conseguinte, em violação de caso julgado, ao contrário do que é defendido pela recorrente, ao revogar a sentença da 1ª instância de 26 de Maio de 2014, com sentido decisório coincidente com o do anterior acórdão do mesmo Tribunal da Relação (de 1 de Julho de 2013) e julgar procedente a oposição com a consequente extinção da execução.

3. Posto isto, a segunda questão a decidir prende-se com a aplicabilidade (ou não), ao caso em apreço, do disposto no revogado artigo 655º do Código Civil, e, concluindo-se que tem aplicação, com a sua interpretação jurídica. Está em causa a validade da fiança prestada pelo oponente à sociedade locatária no âmbito de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado, em 31 de Maio de 2002, pelo prazo de um ano, com início em 1 de Junho de 2002 e renovável por iguais e sucessivos períodos de tempo, contrato a que foi posto termo por declaração resolutiva da locadora fundada na falta de pagamento de rendas por período superior a três meses, comunicada por notificação judicial avulsa de 26 de Janeiro de 2011.

Celebrado no domínio da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15 de Dezembro, este contrato perdurou até 2011, encontrando-se já então em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) instituído pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, diploma que revogou aquele artigo 655º do Código Civil.

Para a resolução da questão enunciada há que fazer apelo às regras de direito transitório nele contidas, nomeadamente no seu artigo 59º nº 1, e ao comando legal inserto no artigo 12º nº 2 do Código Civil.

Ponderando o estabelecido nestes dois normativos, consideramos que a interpretação da cláusula contratual que consagra a constituição da fiança e da qual emerge a responsabilidade do fiador deve realizar-se à luz do regime legal vigente na data da outorga do contrato, concretamente o revogado artigo 655º nº 2 do Código Civil. Foi na consideração desse regime legal que o fiador avaliou o risco da responsabilidade assumida. Está em causa situação jurídica constituída na vigência daquele preceito e ao regime legal nele instituído terá de submeter-se a apreciação da validade da respectiva cláusula contratual e a

determinação do âmbito de vinculação para o fiador.

Este foi também o entendimento perfilhado no acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 06.03.2014 (proc. 5429/11.6YYPRT-C.P1.S1, in www.dgsi.pt/jstj), proferido na oposição deduzida por outros fiadores à mesma execução – apenso C) – a que respeita a presente oposição.

Louvando-se na solução defendida por Januário Gomes (“Fiança do Arrendatário face ao NRAU”, in *Estudos em Honra do Prof. Oliveira Ascensão*, vol. II), no sentido de que “apesar de formalmente revogado, o regime do art. 655º continuará a ter aplicação às situações constituídas na sua vigência”, uma vez que “a apreciação do risco fidejussório deve ser aferida em função do momento genético da constituição da fiança” (pág. 980), escreveu-se naquele acórdão que, “Sendo a fiança constituída ao abrigo de um regime legal que regulava o âmbito da responsabilidade, se acaso se vier a concluir que aquele preceito legal se sobrepunha à referida cláusula, restringindo aquela responsabilidade, tal prevalência deve ainda ser considerada, malgrado a sua posterior revogação”.

No campo da fiança relativa a *créditos futuros*, consentida pelo disposto no artigo 628º nº 2 do Código Civil, não era pacífica quer na doutrina, quer na jurisprudência a interpretação do nº 2 do artigo 655º do mesmo código, relativo à fiança do locatário, constituindo exemplo dessa divergência os dois acórdãos em sentido oposto proferidos nestes autos pelo mesmo Tribunal da Relação.

Estava, essencialmente, em causa saber se a fiança prestada para garantia das obrigações emergentes do contrato de arrendamento urbano abrangia também as suas prorrogações.

Para uma corrente, na qual pontuava Antunes Varela, todas as limitações à responsabilidade do fiador do locatário contidas naquele preceito (artigo 655º) revestiam carácter supletivo, podendo as partes convencionar livremente um regime inteiramente autónomo e sem limites temporais definidos (cfr. *Das Obrigações em Geral*, Vol. II, Reimpressão da 7ª ed., Almedina, págs. 511 e 512).

Outra corrente, de que se destaca Cunha de Sá (*Caducidade do Contrato de Arrendamento*, I, págs. 122 e ss), sustentava o carácter imperativo da norma em questão, do qual derivava a necessidade de fixação de um limite máximo de prorrogações – extinguindo-se a garantia uma vez atingido o número de prorrogações – ou, na ausência de um limite, de nova convenção, sob pena de

a fiança se extinguir decorridos cinco anos sobre o início da primeira prorrogação. A nova convenção relevante para efeitos de impedir a extinção da fiança, decorrido o prazo de cinco anos sobre o início da primeira prorrogação, teria de ser, segundo Januário Gomes, *uma convenção autónoma, necessariamente posterior à assunção da vinculação fidejussória* (Assunção Fidejussória de Dívida, Sobre o sentido e o âmbito da vinculação como fiador, Coleção Teses, Almedina, 2000, pág. 319).

De harmonia com a tese da imperatividade da norma, que sufragamos por melhor corresponder à letra e à razão de ser do preceito, também acolhida no citado acórdão de 06.03.2014, a fiança manter-se-ia para além do período de cinco anos, após a primeira renovação do contrato, havendo indicação precisa no seu clausulado do *número de renovações* ou tendo sido outorgada *nova convenção*, posterior e autónoma, que traduzisse a reafirmação da vontade de o fiador continuar vinculado à garantia que prestara, permitindo-lhe a reavaliação dos riscos inerentes à responsabilidade daí adveniente para si.

Perante isto e volvendo ao caso em apreço, verifica-se que na cláusula 12^o do contrato de arrendamento o oponente - assim como os demais fiadores - vinculou-se ao cumprimento de todas as obrigações emergentes daquele contrato para a sociedade locatária quer pelo seu período inicial, quer pelas suas renovações, renunciando expressamente ao benefício de excussão e mantendo-se a fiança mesmo havendo alterações de rendas e para além do decurso do prazo de cinco anos sobre a primeira renovação. A fiança subsistiria ainda enquanto a sociedade locatária não restituísse o arrendado, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeitas condições de conservação e passível de pronta ocupação e uso, após vistoria e aceitação pela locadora.

Não obstante alguma concretização, ao nível, fundamentalmente, das obrigações garantidas, é aquela cláusula omissa quanto à expressa previsão de um concreto *número de renovações* ou de *um período de duração* da fiança.

Por outro lado, a dita cláusula não pode valer como *nova convenção* por ser contemporânea com a outorga do contrato, faltando-lhe a necessária autonomia.

Tem de concluir-se, por conseguinte, como se concluiu no mencionado acórdão de 06.03.2014 (proferido em caso similar e envolvendo outros fiadores vinculados no mesmo contrato), que a declaração inserta na falada cláusula 12^a não observa as exigências contidas no referido artigo 655^o n^o 2 do Código

Civil necessárias para que a garantia persistisse para além do prazo de cinco anos após a primeira renovação do contrato, em 1 de Junho de 2003.

O que significa dever considerar-se a fiança prestada pelo oponente extinta a partir de 1 de Junho de 2008, pelo que não pode a execução prosseguir contra o mesmo por se reportar ao cumprimento de obrigações vencidas posteriormente à extinção da fiança, conforme se alcança do facto enunciado supra sob a alínea h).

Neste contexto, resta prejudicada a apreciação das restantes questões suscitadas relativas à indeterminabilidade da fiança e à sua delimitação ao período de vigência do contrato de arrendamento (artigo 608º nº 2 do Código de Processo Civil).

4. Finalmente, cumpre apreciar se deverão os autos baixar para ampliação da matéria de facto no tocante à excepção de abuso de direito, como peticionado pela recorrente a título subsidiário.

A facticidade em causa, alegada pela recorrente na sua contestação, é a seguinte:

“7. No que à questão da oposição importa, o Oponente e demais co-executados, pessoas singulares, prestaram fiança a favor da primeira Executada CC, obrigando-se, nessa qualidade, perante a Exequente, nos termos da cláusula 12ª do citado contrato.

9. Ora, o Oponente e demais co-executados, pessoas singulares, ao outorgar o sobredito contrato de arrendamento como fiadores e, nos exactos termos acima descritos, quiseram obrigar-se, não apenas, pelo seu período inicial.

10. Mas, antes e, ao invés, sem prejuízo de eventuais alterações de renda, por todas as suas renovações, incluindo aquelas que viessem a ocorrer após o decurso do prazo de cinco anos sobre a primeira renovação.

11. Mais acordaram, Exequente, Oponente e restantes co-executados, pessoas singulares, a manutenção da fiança prestada, mesmo após a resolução do contrato de arrendamento e até efectiva entrega do locado, nos termos e condições exaradas na cláusula 12ª nº 2 do mesmo.

12. De resto, estas condições de outorga da fiança expressas no contrato de arrendamento, foram decisivas, determinantes e essenciais à sua celebração por banda da exequente.

13. *Sem a sua oposição no clausulado contratual, não o celebraria.*

14. *Facto conhecido e aceite por todos os executados, pessoas singulares, seja no momento prévio da celebração do dito contrato, seja aquando da sua outorga.*

15. *Pois que, à época, eram todos eles administradores e legais representantes da Executada CC, devedora principal nos autos, de que os presentes são apenso.*

16. *Assim, todas as condições de prestação de fiança foram previamente negociadas entre a exequente e todos os Executados, pessoas singulares, e depois vertidas no respectivo texto contratual.*

17. *Em síntese, foi condição imposta pela Exequente e aceite por todos os Executados para a outorga do contrato, que a fiança prestada perduraria, além do período inicial.*

18. *Por todas as suas renovações, mesmo após o decurso do prazo de cinco anos sobre a primeira renovação.*

20. *Quiseram, por isso, as partes outorgantes, e essa foi a vontade ao outorgar o citado contrato, afastar as normas de natureza supletiva vertidas no artigo 665º, nº 1 e 2, do C. C., em vigor à data da respectiva celebração.*

29. *Na justa medida e que, a Oponente e demais co-executados negociaram com a exequente todo o clausulado contratual e acordaram, como condição determinante da celebração do respectivo contrato, a manutenção da fiança até à entrega do locado.”*

O abuso de direito pressupõe, de harmonia com o disposto no artigo 334º do Código Civil, que o modo concreto do seu exercício, objectivamente considerado, contrarie ostensivamente a boa fé, os bons costumes ou o fim social ou económico do mesmo.

Foi já afirmado que a tutela da confiança não permite que aquele em cuja esfera jurídica se inscreve o direito o exerça com excesso manifesto, o que acontecerá nas situações em que a atitude do titular do direito se manifeste em comportamento clamorosamente oposto aos ditames da lealdade e da correcção imperantes na ordem jurídica e nas relações entre os contraentes.

Para Menezes Cordeiro (*Tratado de Direito Civil Português*, vol. I, pág. 204) existirá abuso de direito quando uma pessoa normal, colocada na posição do

beneficiário concreto, desenvolver a crença legítima de que o titular do direito não mais o exercerá. “É esse investimento de confiança que justifica que o beneficiário não seja desamparado, sob pena de sofrer danos dificilmente reparáveis ou compensáveis”.

No caso que nos ocupa, a facticidade referida pela recorrente, ainda que demonstrada, não permitiria concluir que o oponente era conhecedor da limitação temporal da fiança prestada contida no artigo 655º nº 2 do Código Civil e dos seus reflexos na validade da mesma, criando, apesar disso, a convicção naquela de que a não invocaria, situação que seria configuradora de abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*.

Seria, aliás, difícil perspectivar-se, no caso, tal consciência dessa limitação temporal atentas as assinaladas divergências doutrinárias e jurisprudenciais relativamente à interpretação e alcance de tal normativo.

Acompanhamos, assim, o acórdão recorrido quando observou que *nenhum dos factos acima transcritos e alegados pela recorrente tem a virtualidade de integrar qualquer situação de abuso de direito, nomeadamente a invocação da limitação temporal da fiança ou nulidade da respectiva cláusula*.

Não se perspectiva, igualmente, a formulação de qualquer pedido compatível com eventual vício da vontade, nomeadamente os invocados erro sobre o objecto ou sobre os motivos do negócio (artigos 251º e 252º do Código Civil) geradores da anulabilidade da fiança (artigos 287º e 289º nº 1 do citado código). A recorrente pretende pela via executiva, alcançar coercivamente o integral cumprimento do contrato de arrendamento até ao momento em que cessou - pagamento das rendas em dívida - e, bem assim, a indemnização decorrente do incumprimento da locatária subjacente à sua resolução.

III. Decisão:

Termos em que se nega a revista e se confirma o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 3 de Março de 2016

Fernanda Isabel Pereira (Relatora)

Pires da Rosa

Maria dos Prazeres Beleza